Deutscher Bundestag **Drucksache 14/63**
14. Wahlperiode
19. 11. 98

Antrag

der Abgeordneten Dr. Evelyn Kenzler, Roland Claus, Sabine Jünger, Dr. Gregor Gysi und der Fraktion der PDS

Änderung der Nutzungsentgeltverordnung – NutzEV –

Der Bundestag wolle beschließen:

Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

unverzüglich eine Änderung der Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung – NutzEV) vom 22. Juli 1993 (BGBl. I S. 1339) in der Fassung der Verordnung zur Änderung der Nutzungsentgeltverordnung vom 24.Juli 1997 (BGBl. I S. 1920) zu erarbeiten und dem Bundesrat zur Beratung vorzulegen. Die Änderung soll eine sozialverträgliche Gestaltung der Nutzungsentgelte beinhalten.

1. Die schrittweise Erhöhung der Entgelte nach § 3 NutzEV wird so begrenzt, daß sie die Verzinsung des Bodenwertes in Höhe von 1 % jährlich nicht übersteigt. Zugleich wird eine obere Grenze von 1,60 DM jährlich pro Quadratmeter Bodenfläche festgelegt.
2. Es werden rechtliche Möglichkeiten geschaffen, um überhöhte Entgelte auf den Stand zu mindern, der der Regelung in Nummer 1 entspricht.
3. Es wird klargestellt, daß sich die von den Nutzerinnen und Nutzern vorgenommenen verkehrswerterhöhenden Maßnahmen nicht auf die Erhöhung des Nutzungsentgeltes auswirken dürfen.
4. Es wird klargestellt, daß die Grundstückseigentümerinnen/Grundstückseigentümer bisher nicht wahrgenommene Möglichkeiten zur Entgelterhöhung nur in Schritten unter Einhaltung einer einjährigen Wartefrist (und nicht in einem Schritt) nachholen dürfen.

Bonn, den 17. November 1998

Dr. Evelyn Kenzler
Roland Claus
Sabine Jünger
Dr. Gregor Gysi und Fraktion

Begründung

Nutzerinnen und Nutzer von Erholungsgrundstücken in Ostdeutschland sind durch drastische Erhöhungen der Nutzungsentgelte auf der Grundlage und in exzessiver Anwendung der Nutzungsentgeltverordnung in existentielle Nöte geraten. Der Vertreter des Verbandes Deutscher Grundstücksnutzer hat in der Öffentlichen Anhörung des Rechtsausschusses am 25. Mai 1996 berichtet, daß von den 2,6 Millionen Familien, die 1990 ein Wochenendgrundstück besaßen, 700 000 aus finanziellen Gründen das Nutzungsverhältnis aufgeben mußten. Über vielen Nutzerinnen und Nutzern schwebt weiterhin das Damoklesschwert der Vertreibung von ihren Grundstücken. Der Verband der Kleingärtner, Siedler und Grundstücksnutzer spricht von einer „völlig unangemessenen und willkürlichen Abzockerei für Millionen Nutzer in einem bisher nie gekannten Ausmaß“. Die Verordnung zur Änderung der Nutzungsentgeltverordnung vom 24. Juli 1997 hat zwar einige Erleichterungen, aber keine wirkliche Lösung des Problems gebracht. Die von der Verordnung angestrebte „angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten“ ist nach wie vor nicht erreicht. Das Problem stellt sich um so gravierender, als die Nutzerinnen und Nutzer meist ältere und einkommensschwache Menschen sind, die sich in ihrem Erholungsgrundstück mühsam einen Lebensmittelpunkt geschaffen haben. Sie können und wollen nicht warten, bis die Bundesregierung entsprechend der Entschließung des 13. Deutschen Bundestages vom 18. Juni 1998 „bis zum 3. Juni 1999 einen Bericht über die Wirkungen der Nutzungsentgeltverordnung sowie zu notwendigen Änderungen“ vorlegt. Unverzügliches Handeln des Gesetzgebers ist notwendig.

Zu Nummer 1

Ziel ist die Begrenzung der Entgelterhöhungen auf ein sozialverträgliches Maß. Dies ist auch durch die Neufassung von § 3 NutzEV nicht gewährleistet. Das Kriterium der Ortsüblichkeit der Entgelte bleibt unklar und vage. Es entbehrt einer objektiven Grundlage. Die Anwendung dieses Kriteriums durch die Verpächter und seine Ausfüllung durch Gutachterausschüsse hat dazu geführt, daß teilweise Nutzungsentgelte verlangt werden, die weit über den in Westdeutschland üblichen Werten liegen. Sie betragen in Brandenburg und Berlin jetzt schon 1,20 bis 8,00 DM. Es sind Nutzungsentgelte von 1,80 DM und mehr üblich. Dies zwingt immer mehr Nutzerinnen und Nutzer zur Aufgabe ihres Nutzungsrechts. Dabei geraten viele Nutzerinnen und Nutzer in das Dilemma, einerseits die unangemessenen hohen Entgelte nicht mehr zahlen zu können, andererseits die finanziellen Folgen einer Kündigung zu fürchten, weil sie die hälftigen Abbruchkosten tragen müssen.

Es wird vorgeschlagen, Entgelterhöhungen an die Bodenwertverzinsung zu binden und eine Erhöhung nur soweit zuzulassen, als damit eine Verzinsung des Bodenrichtwertes von 1 % jährlich nicht überschritten wird. Ferner wird vorgeschlagen, eine obere Grenze des Entgelts von 1,60 DM pro Quadratmeter festzusetzen. Diese Veränderungen würden eine objektiv meßbare Grundlage für Entgelterhöhungen schaffen und eine weitere Verschärfung der oft schon jetzt verzweifelten Lage vieler Nutzerinnen und Nutzer vermeiden.

Für die Verpächter sind die Veränderungen zumutbar. Die zu entrichtenden Nutzungsentgelte reichen aus, daß die Grundstückseigentümer die öffentlichen Lasten tragen und darüber hinaus noch Einnahmen erzielen können. Vorrang muß der Schutz wohlerworbener Ansprüche und legitimer Interessen der Nutzerinnen und Nutzer haben. Das war auch das ursprüngliche Anliegen der Nutzungsentgeltverordnung und des Schuldrechtsanpassungsgesetzes.

Zu Nummer 2

Ein Stopp weiterer Erhöhungen der Nutzungsentgelte reicht nicht aus, weil bereits die erreichte Höhe der Entgelte die Nutzerinnen und Nutzer in vielen Fällen über kurz oder lang zur Aufgabe des Grundstücks zwingen wird. Deshalb soll die rechtliche Möglichkeit einer Minderung der Entgelte geschaffen werden. Der Vorschlag geht davon aus, daß es ungerecht wäre, überhöhte Entgelte, die den sich aus einer Neuregelung ergebenden Betrag übersteigen, zu belassen. Möglichen verfassungsrechtlichen Bedenken ist entgegenzuhalten, daß Artikel 14 GG nicht nur schlechthin eine Eigentumsgarantie enthält, sondern auch die Sozialpflichtigkeit und gesetzlich festzulegende Schranken des Eigentums vorsieht. Der Sachverhalt ist durchaus mit einer Mietpreisüberhöhung vergleichbar, die zu einer Teilnichtigkeit des Mietvertrags führen kann. Die Möglichkeit rückwirkender Herabsetzung der Entgelte sollte ausgeschlossen sein. Es ist Aufgabe des Gesetzgebers, die Möglichkeit einer Minderung überhöhter Entgelte näher auszugestalten.

Zu Nummer 3

In der Regel der Fälle haben die Nutzerinnen und Nutzer durch eigene Aufwendungen zur Erhöhung des Wertes des Grundstücks beigetragen. Vielfach haben sie Ödland und selbst Müllplätze urbar gemacht und für Erholungszwecke erschlossen. Es wäre unbillig, sie dadurch zu bestrafen, daß sich ihre eigenen Aufwendungen in einem höheren Nutzungsentgelt niederschlagen.

Zu Nummer 4

In einigen Fällen haben es Verpächter von Erholungsgrundstücken versäumt, die Möglichkeiten zur Entgelterhöhung zeitgerecht geltend zu machen. Nicht selten konfrontieren sie dann die Nutzerinnen und Nutzer mit einem summierten Erhöhungsverlangen. Ein solches Verfahren hat mit Sozialverträglichkeit nichts mehr gemein. Es widerspricht der Absicht des Gesetzgebers, die Nutzungsentgelte „angemessen“ und in „Schritten“ zu gestalten. Es steht dem zivilrechtlichen Grundsatz entgegen, wonach es demjenigen, der einen Anspruch hat, selbst obliegt, ihn zur rechten Zeit am rechten Ort geltend zu machen.